



26.4.2023

Asia/10

10

Pitäjänmäen sähköaseman asemakaavan muutos (nro 12805)

HEL 2022-000961 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46032 tontin 10 osan, korttelin 46054 tontin 1 osan ja katualueiden asemakaavan muutoksen 31.1.2023 päivätyn piirustuksen nro 12805 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osia Meijeritien varren teollisuus- ja yhdyskuntateknisen huollon tonteista sekä osaa Meijeritien katualueesta ja Sähköpolun katualuetta.

Pitäjänmäen sähköasema palvelee koko Länsi-Helsingin sähkönjakelua. Sähköaseman siirto liittyy laajempaan Läntisen bulevardikaupungin kaavoitukseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on varmistaa alueelle tärkeän sähköinfrastruktuurin toimivuus. Uusi sähköasema korvaa olemassa olevan sähköaseman, jonka paikalle voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa uutta kaupunkimaista ja viihtyisää ympäristöä Valimon rautatieaseman ja Vihdintien kehittyvän pikaraitiotieyhteyden läheisyyteen. Lisäksi uuden sähköaseman rakentaminen mahdollistaa nykyisten suurjännitteisten 110 kilovoltin ilmajohtojen kaapeloinnin maan alle Vihdintien ja Huopalahdentien ympäristössä. Ilmajohtojen poistuminen vapauttaa nykyisen johtojen alueen sekä niiden turva-alueen suunnittelun muuhun käyttötarkoitukseen, kuten asumiseen ja palveluihin. Kaavaratkaisu tukee Helsingin hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista osana laajempaa sähköverkon kehittämistä.

Kaavaratkaisussa uuden sähköaseman tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja tontin tehokkuus on $e=1,30$. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7321).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osittain asuntovaltaista aluetta merkinnällä (A1) ja kantakaupunkia merkinnällä (C2). Kaavamuuotosalueen eteläpuolella oleva nykyisen Pitäjänmäen sähköaseman alue on yleiskaavassa toimitila-alue. Kaavamuuotosalueen itäpuolella Vihdintiellä on yleiskaavassa pikaraitiotien merkintä. Alueen eteläpuolella,



suunnittelualueen läheisyydessä on rantaradan varteen merkitty pyöräilyn Baanaverkon yhteys.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on alueen halki kulkeva merkintä, joka osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit. Niiden olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi, ja perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kaavaratkaisu tukee raideliikenteen verkostokaupungin toteutumista mahdollistaen rakentamista tulevan pikaraitioyhteyden varrella ja rautatieaseman ympäristöissä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1978 ja 1999. Nykyisten asemakaavojen mukaan suunnittelualue on merkitty osittain teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) ja osittain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Nykyisen Pitäjänmäen sähköaseman vieressä sijaitseva kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta. Alueen itäpuolella kulkee Vihdintie. Kävelyn ja pyöräilyn reitti Sähköpolku kulkee alueen halki Vihdintietä läheiselle Valimon rautatieasemalle. Alueelta on purettu 2017–2018 Pakastamo Oy:n teollisuuslaitos (kortteli 46032, tontti 1). Alueella on pieni katosvarasto ja mastorakennelma. Alueen ulkopuolella etelässä on Pitäjänmäen sähköaseman rakennus (kortteli 46032, tontti 10). Sähköasema palvelee laajaa aluetta: siitä lähtee ilmassa kulkevia suurjännitejohtoja Vihdintietä etelään ja pohjoiseen sekä itään kohti Haaga. Alueella kulkee runsaasti maanalaisia johtoja, mm. sähkö-, vesi- ja tietoliikenneverkkoa ja viemäritunneli. Nykyisen sähköaseman tontilla sijaitsee lisäksi kaksikerroksinen tuotantorakennus sekä pienehkö kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Alueen länsipuolella on Valion pääkonttorin rakennus. Tonteilla on puustoa Sähköpolun reunamilla.

Helsingin kaupunki omistaa suunniteltavan alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (kustannukset esitettynä kustannustasossa syyskuu 2022):

Katurakenteet	1 870 000 €
Vesihuolto	430 000 €



26.4.2023

Asia/10

Muu kunnallistekniikka	1 700 000 €
Yhteensä	4 000 000 €

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto

Viranomaisien kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen olemassa olevaan infraverkostoon ja niiden huomioimiseen kaavamuutoksen valmistelussa. HSY:n kannanotossa nostettiin esiin alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat ja viemäritunneli, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Kannanoton mukaan kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve ja laatia alustava vesihuollon yleisuunnitelma kustannusarvioineen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on osoitettu merkintä olemassa olevalle yhdyskuntateknisen huollon tunnelille (viemäritunneli). Lisäksi kaavan valmistelussa on tehty tarkasteluja yhdyskuntateknisen verkoston muutoksista ja sovittamisesta alueelle. Kaavamuutosalueen yhdyskuntateknisille verkostoille on arvioitu alustavia mitoituksia ja reittejä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen olemassa oleviin tietoliikenneverkkoihin. Teleoperaattorin mielipiteessä vaadittiin huomioimaan kaapeleiden siirto-, muokaus- ja suojaustarpeet sekä niiden minimoointi suunnittelussa ja alueen rakentamisessa sekä hyvä yhteydenpito. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nykyiset tietoliikenneverkot ja muut johdot, sekä niiden tulevat muutostarpeet on tunnistettu alueen suunnittelussa. Kaavan valmistelussa on tehty tarkasteluja yhdyskunta-



26.4.2023

Asia/10

teknisen verkoston muutoksista ja sovittamisesta alueelle. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.9. –11.10.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- HSY
- Telia Finland Oyj

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden sähköaseman tilatarpeisiin, kasveilla istutettavaksi merkittyjen alueiden vaikutuksiin kaapeleiden kaivamiseen, puurivien vaikutuksiin kaapeleiden sijoittamiseen sekä korttelin rajauksen viisteisiin. Lisäksi kannanotot kohdistuivat uusiutuvan energian tuottamiseen, Helen Sähköverkko Oy:n kehitystarpeisiin nykyisellä tontillaan, sähköasemaa palvelevien ajoneuvojen painoon, vesijohtojen siirtoihin ja hulevesiviemärin rakentamiseen sekä suunniteltujen tietoliikennekaapeleiden ja suurjännitekaapeleiden siirtoihin uudelle sähköasemalle. HSL ilmoitti mahdollisesta bussiliikenteestä Ampeerikadulla.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on tiedotettu asianomaisia tahoja sähköpostitse ja annettu mahdollisuus kommentointiin.



26.4.2023

Asia/10

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12805 kartta, päivätty 31.1.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12805 selostus, päivätty 31.1.2023, päivitetty Kylk:n 31.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 12.9.2022, täydennetty 31.1.2023
- 4 Päätöshistoria
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7321)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Telia Company
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



Liite 5

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunkiympäristölautakunta